PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

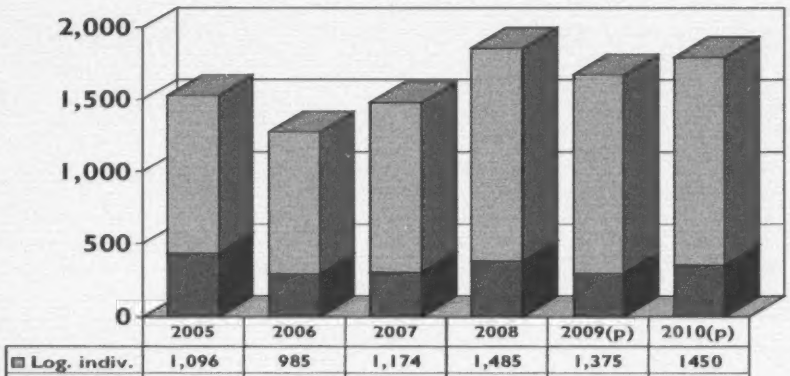
1 L'expansion du marché de l'habitation se poursuivra
2 Tendances économiques
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Marché locatif
5 Resumé des prévisions
6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

L'expansion du marché de l'habitation se poursuivra

La robustesse des dépenses de consommation, l'ampleur des projets d'immobilisations et le redressement de l'emploi dans la région de St. John ont eu pour effet conjugué et opportun de réduire l'émigration et de soutenir la croissance de la population, ce qui a stimulé le marché de l'habitation local. Malgré la récente incertitude économique, la bonne tenue de certains grands paramètres a appuyé la demande de logements en 2009 et elle fera de même en 2010. En conséquence, l'expansion du marché de l'habitation de la région devrait se poursuivre. Le crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire donnera un

Figure 1

La demande de logements neufs est solide
Mises en chantier d'habitations, région de St. John's



	2005	2006	2007	2008	2009(p)	2010(p)
Log. indiv.	1,096	985	1,174	1,485	1,375	1450
Log. coll.	438	290	306	378	300	350

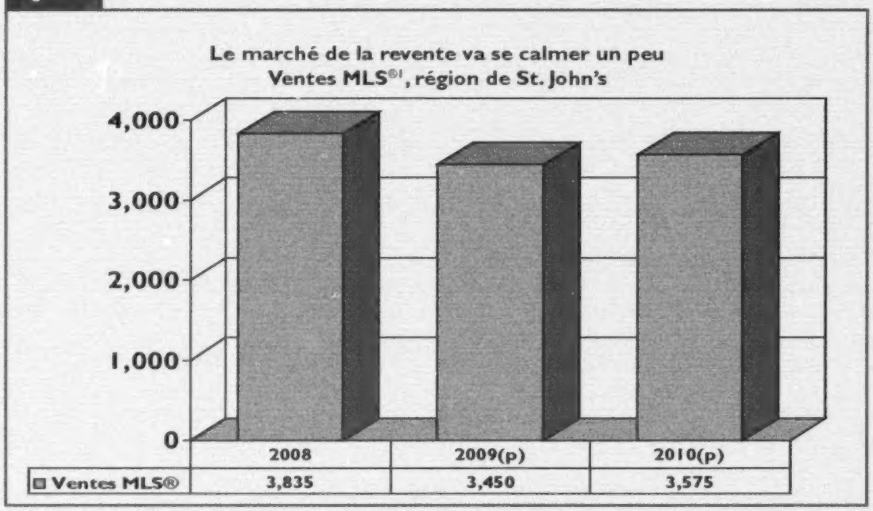
Sources : SCHL; prévisions de la SCHL pour 2009 et 2010.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

coup de pouce au dynamique secteur local de la rénovation résidentielle. Par ailleurs, les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont réduit les coûts d'emprunt, quoique certains acheteurs demeurent sensibles à l'importante ascension des prix observée dans ce marché. Les gains au chapitre des salaires et les réductions d'impôt ont contribué à la progression du revenu personnel, qui a en partie compensé le renchérissement des habitations et qui continuera d'étayer la construction résidentielle en 2010. Globalement, les perspectives favorables du marché de l'habitation de la région de St. John's seront confirmées par l'évolution positive des facteurs démographiques et économiques fondamentaux, de même que par l'optimisme des consommateurs et le solide essor de l'économie régionale, alimenté par une longue liste de grands projets d'immobilisations.

Figure 2



Sources : ACI; prévisions de la SCHL pour 2009 et 2010.
MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Tendances économiques

L'économie locale

Malgré l'état de la conjoncture mondiale durant l'année écoulée, plusieurs travaux d'immobilisations majeurs au stade de la planification ou déjà entamés sont une source de tonus pour l'économie locale et de résilience pour les consommateurs de la région. Intervenants clés dans l'expansion économique en 2008 de par leurs dépenses dans les secteurs des ventes au détail, de l'automobile et de l'habitation, les consommateurs se sont avérés plus prudents en 2009, mais leur attitude demeure dans l'ensemble positive, comme en témoigne la progression constante de leurs dépenses. La diminution naturelle de la production pétrolière au large des côtes aura toutefois un effet modérateur sur la progression du PIB cette année et l'année prochaine. En 2008, la production pétrolière a régressé de près de 7 % par rapport à son niveau de 2007. Cette année, on peut s'attendre à ce qu'elle baisse de 21 %, son déclin se faisant sentir dans les trois champs pétrolifères en exploitation. Le fléchissement de la production pétrolière extracôtière minera l'expansion en 2009 et en 2010. La hausse des redevances que la province recueille sera, elle, un facteur de croissance. Les faibles cours des produits de base ont entraîné cette année la rétrogradation, voire la suspension, des activités d'exploration et d'extraction minières dans la région intérieure de Terre-Neuve et au Labrador. Toutefois, les cours mondiaux des ressources naturelles ont commencé à remonter, ce qui alimentera l'expansion économique en 2010. Après avoir crû de 7,9 %, en 2007 et de 1,8 %, en 2008, le PIB réel de Terre-Neuve-et-Labrador devrait reculer de 3,8 %, en 2009, en raison principalement du repli des exportations de pétrole, de minéraux et de papier journal. On peut s'attendre à une reprise de l'expansion économique de l'ordre de 2 % en 2010.

Marché de la revente

Le marché de la revente va se calmer un peu

Après avoir affiché des niveaux records pendant plusieurs années dans la région de St. John's, le nombre de logements vendus par l'entremise du MLS® devrait fléchir légèrement. Nous prévoyons donc 3 450 ventes de logements existants cette année (10 % de moins que les 3 835 enregistrées en 2008) et 3 575 en 2010. Vu le nombre important d'habitations nouvellement construites qui sont de nos jours inscrites au MLS®, l'intensité actuelle de la construction résidentielle aura une incidence positive sur les reventes comptabilisées par ce dernier. En 2008,

le marché de l'habitation, frénétique, favorisait les vendeurs : le nombre des transactions a été supérieur à la normale, les stocks de logements disponibles étaient très bas et le prix moyen s'est accru de 20 %. Cette année, le marché a toutefois été résolument favorable aux acheteurs. La tendance légèrement baissière des ventes a amplifié les stocks en 2009, tandis que les prix ont poursuivi leur ascension. Ce gonflement des stocks, c'est-à-dire des inscriptions courantes, par rapport à l'an dernier a atteint 33 %. Comme la demande ne devrait perdre que très peu de sa vigueur durant la période prévisionnelle, les reventes demeureront exceptionnellement nombreuses, sans pour autant dépasser les récents niveaux records. Si les acheteurs sont de plus en plus favorisés par un marché de la revente en meilleur équilibre, cette conjoncture crée des difficultés à certains vendeurs, car les habitations les plus coûteuses trouvent moins facilement preneurs et beaucoup d'autres font l'objet d'offres souvent nettement inférieures au prix d'inscription. Le gonflement des stocks accroît le choix sur le marché de la revente, où les acheteurs en quête d'un logement existant trouvent donc plus facilement leur bonheur, et vers lequel d'autres sont parfois détournés alors qu'à priori, ils s'intéressaient au marché du neuf, plus coûteux. L'écart grandissant des prix sur les deux marchés pousse davantage d'accédants à la propriété à se tourner vers les logements existants, plus abordables, phénomène qui devrait se poursuivre face au renchérissement des habitations en général.

Le marché de la revente revient à la normale

Le marché de la revente de la région de St. John's a toujours eu la réputation d'être équilibré et de ne favoriser ni les acheteurs, ni les vendeurs. Le rythme record de ventes il y a trois ans a toutefois été contrebalancé par un considérable essor des inscriptions courantes qui a porté les stocks en 2006 à un sommet inégalé en sept ans. Face à une telle abondance de logements à vendre, le marché de la revente de St. John a favorisé les acheteurs jusqu'au milieu de 2007. Une amélioration de l'activité économique et du bilan migratoire de la région de St. John's, associée à la stabilité du marché de la revente, a fait rapidement basculer le marché en faveur des vendeurs au début de 2008. Le marché fortement vendeur a culminé au troisième trimestre, puis il s'est affaibli sous l'effet de la déstabilisation de l'économie mondiale l'automne dernier. Le marché a transité en un rien de temps par une position équilibrée pour redevenir favorable aux acheteurs en fin d'année, et il a continué de fluctuer entre des conditions équilibrées ou favorables aux acheteurs tout au long de 2009.

Toutefois, le nombre des ventes a fléchi après le pic du troisième trimestre de 2008 et le marché a continué d'accuser un retard de 10 % en moyenne sur l'année précédente tout au long de 2009. Cette année, il y a eu très peu d'offres multiples ou d'offres faites au prix ou au-dessus du prix demandé. Les stocks se sont accrus d'environ 33 % et le délai de vente des habitations inscrites est beaucoup plus long – il se situe désormais entre 45 et 60 jours en moyenne. L'ascension des prix s'est toutefois poursuivie. Ayant atteint son point culminant au paroxysme du marché vendeur de l'an dernier, le rapport ventes-inscriptions courantes a oscillé entre des valeurs caractéristiques d'un marché acheteur ou d'un marché équilibré. Le marché de la revente local devrait donc rester plus ou moins équilibré, favorisant encore très légèrement les acheteurs en 2010.

L'ascension des prix va se modérer

Avec le retour de conditions plus normales sur le marché de la revente local, on peut s'attendre à ce que les prix poursuivent leur ascension, mais à un rythme plus modéré en 2010. Après s'être accru de 20 % en 2008, le prix MLS® moyen devrait gagner près de 15 % sur les 187 571 $ enregistrés en 2008 et terminer l'année 2009 à 215 500 $. En 2010, le prix moyen devrait augmenter d'environ 10 000 $ additionnels pour atteindre 225 500 $. Une fois de plus, le segment des propriétaires désirant acquérir une habitation d'un cran supérieur sera actif sur le marché, et ce sont les maisons de deux étages qui connaîtront la hausse de prix la plus marquée durant la période visée par les prévisions. Les frais de possession actuels continueront toutefois de modérer la demande de maisons de cette catégorie chez les accédants à la propriété. Pour ces derniers, les maisons de plain-pied, les jumelés et les maisons en rangée resteront une excellente façon de concrétiser leurs intentions d'achat.

Marché du neuf

La demande de logements neufs sera solide

Après une production record de maisons individuelles en 2008, on assistera cette année à un ralentissement naturel de la croissance du marché du neuf, laquelle devrait s'accélérer à nouveau en 2010. La progression de l'emploi et du revenu, les bas taux hypothécaires et les flux migratoires constants

vers la région soutiendront la construction résidentielle locale. Le nombre des mises en chantier devrait redescendre du sommet inégalé en 33 ans qu'il avait atteint l'an dernier, mais la demande d'habitations neuves restera solide en comparaison des années antérieures. La demande sera engendrée par des tendances économiques et démographiques favorables, ainsi que par un bilan migratoire positif pour la région de St. John's. La vigueur relative des ventes locales de logements existants contribuera aussi au maintien d'un bon rythme de construction résidentielle pendant la période à l'étude. Toutefois, l'accroissement continu des prix, combiné avec la hausse des coûts d'aménagement, entravera l'expansion du marché du neuf. Comme la demande de logements demeure relativement robuste, son débordement d'un marché sur l'autre ne devrait guère changer. En conséquence, on prévoit que le nombre des mises en chantier reculera de 10 % cette année pour s'établir à 1 675 dans la région de St. John's, puis augmentera d'un peu plus de 7 % en 2010 et atteindra 1 800.

L'activité fléchit du côté des collectifs

L'activité dans le segment des logements collectifs, plus volatile, devrait fléchir de 21 % cette année pour se limiter à la production de 300 unités, puis rebondir en 2010 avec 350 mises en chantier. Comme les maisons individuelles avec appartement au sous-sol coûtent plus cher et prennent plus de temps à construire, elles continueront de diminuer en nombre, les acheteurs optant pour les maisons individuelles classiques, meilleur marché. Le marché local des copropriétés de prix moyen ne se développe pas au rythme escompté. Ceci étant dit, la diminution de la taille des ménages et le rapide vieillissement de la population continueront à stimuler le marché des copropriétés de St. John's, et la cadence de production de copropriétés devrait s'intensifier dans les années à venir. La croissance du revenu et la faiblesse des taux hypothécaires devraient aussi renforcer la demande des accédants à la propriété pour des maisons en rangée et des jumelés. Les prix sans précédent des logements devraient aussi accroître la demande pour ce type d'habitations plus abordables d'ici la fin de l'année et en 2010.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation restera bas

Plusieurs facteurs feront en sorte que le taux d'inoccupation demeurera bas cette année et en 2010. Comme les habitations sont plus coûteuses que jamais, le mouvement d'accession à la propriété des ménages locataires continuera de ralentir. Par ailleurs, l'amélioration de l'activité économique rendra la région de St. John toujours plus attrayante pour les migrants. Les collèges locaux et l'université Memorial incitent aussi des jeunes, souvent originaires de l'extérieur de la province, à venir étudier dans la région ce qui accroît la demande locative. Les investissements dans les logements locatifs ne devraient enrichir l'offre d'appartements que très légèrement cette année et l'année prochaine. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements devrait s'établir à 1,0 % en 2009 et à 1,5 % en 2010. Vu le bas taux d'inoccupation, on peut s'attendre à ce que les loyers mensuels augmentent et qu'ils passent à 700 $ et 725 $ d'ici la fin de cette année et l'année prochaine, respectivement. La majoration des loyers découlera de la très faible proportion de logements vacants et du souci des propriétaires d'essayer de couvrir leurs coûts liés à l'entretien d'un parc locatif vieillissant et à la montée des prix de l'énergie.

Resumé des prévisions
RMR de St. John's
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	NA	NA	3 835	3 450	-10,0	3 575	3,6
Inscriptions nouvelles MLS®	7 292	7 416	7 520	7 000	-6,9	6 850	-2,1
Prix moyens MLS® ($)	139 542	149 258	187 571	215 000	14,6	225 500	4,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	985	1 174	1 485	1 375	-7,4	1 450	5,5
Logements collectifs	290	306	378	300	-20,6	350	16,7
Tous types de logement confondus	1 275	1 480	1 863	1 675	-10,1	1 800	7,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	202 698	211 123	230 473	260 000	12,8	270 000	3,8
Prix médian ($)							
Logements individuels	175 812	189 900	200 000	225 650	12,8	234 250	3,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,7	5,0	19,6	15,0	n/a	5,0	n/a
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,1	2,6	0,8	1,0	0,2	1,5	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	635	614	630	650	6,0	725	11,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,16	-2,54	4,45	0,29
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,72	-1,34	6,24	0,52
Nombre annuel d'emplois	93 400	94 500	98 000	99 500	1,5	101 900	2,4
Croissance de l'emploi (%)	3,4	1,2	4,2	1,5	n/a	2,4	n/a
Taux de chômage (%)	8,1	6,9	7,8	8,0	n/a	7,5	n/a
Migration nette [1]	121	2 000	1 500	1 750	16,7	2 000	14,3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 et 2008 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

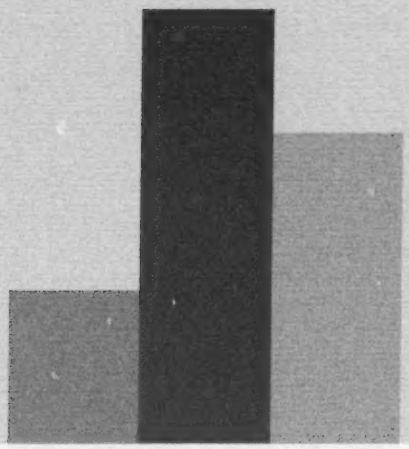
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64273_2009_B02